

умови для надійного захисту прав інвесторів. З метою створення єдиної системи депозитарного обліку Національним депозитарієм із залученням фахівців державних органів, експертів фондового ринку і представників міжнародних організацій розроблено та затверджено Стандарт депозитарного обліку. В цьому стандарті вперше на теренах країн СНГ вдалося створити основу для формування єдиної системи депозитарного обліку як для державних так і для корпоративних цінних паперів.

Але норми законодавства і стандартизація не можуть замінити собою високі технології та програмні продукти, що мають забезпечити функціонування Національної депозитарної системи передбачає впровадження сучасних принципів і технологій, які відповідають тенденціям глобалізації ринків і в світовому масштабі. Запровадження стандартів має супроводжуватися створенням системної технології, що поєднує облікову і ви-

конавчу систему інфраструктури ринку цінних паперів. Приклад такого будівництва в Україні вже є. Це поєднання методологічної роботи Національного банку зі створенням системи електронних платежів. Вирішення цієї проблеми забезпечить рух інвестицій в Україну, вихід цінних паперів українських емітентів на іноземні фондові ринки, буде сприяти прозорості і надійності фондового ринку України.

1. *Балінов В.* Нацбанк: візні очки й домашні поразки / Дзеркало тижня № 14 (693) 12 – 18 квітня 2008. 2. *Бірюк С., Лібанов М.* Національна депозитарна система: проблеми та шляхи їх вирішення // Ринок цінних паперів України. – 2006. – №1-2. – С.79-89. 3. *Глущенко С.В., Коверзнев А.М.* Системи обліку прав на фондовому ринку // Фінанси України. – 2003. – №4. – С.125-129. 4. Звіт Державного агентства України з інвестицій та інновацій про роботу за 2007 рік <http://www.in.gov.ua/> 5. *Маскалевич І.* Шоу для фонду та інвестицій / Дзеркало тижня № 16 (695) 26 квітня – 16 травня 2008 6. *Посполітак В.* Національна депозитарна система України // Юридичний журнал – 2005 – №1. – С.16-32.

Надійшла до редколегії 10.06.2009

К. Паливода, канд. екон. наук

## ЗРОСТАННЯ ЦІН ТА МЕХАНІЗМ НАДАННЯ ЖИТЛА СОЦІАЛЬНО ВРАЗЛИВИМ КАТЕГОРІЯМ НАСЕЛЕННЯ

*У статті розглядаються основні фактори зростання цін на нерухомість та проблеми реалізації програм надання житла для соціально незахищених категорій населення.*

*Describes reasons of price increases in residential development, provides a program of construction of residential properties for disadvantaged strata.*

В контексті аналізу перспектив подальшого економічного розвитку України особливо гостро постає питання цін на житло, які зростають швидше, ніж усі інші макроекономічні параметри української економіки. На сьогоднішній день ціни як на квартири в новобудовах, так і на вторинному ринку перейшли всі розумні межі і роблять надію на власну квартиру чи будинок для основної маси працюючих українців примарними. Якщо декілька років тому феномен зростання житлових цін спостерігався майже виключно у столиці, то надалі до нього підключилися і регіони. Світова фінансова криза, що поширилася на Україну восени 2008 року, нібито зупинила цей процес, однак ознаки її подолання знову підштовхують ціни вгору.

З міркувань наукової об'єктивності слід вказати, що зростання цін на житло є насамперед проявом загальної інфляції, яка всі роки незалежності України є досить високою, іноді (1992-93 рр.) піднімаючись до надзвичайного рівня. Останні роки вона була як для перехідної економіки досить помірною, порівняно з гіперінфляційними рекордами перших років незалежності, однак загальний рівень цін нарощується за законами складного проценту – з 2000 року по 2009 споживчі ціни, узагальнюючи офіційні показники Держкомстату, в цілому зросли більш як у 3 рази. Найбільш очевидна причина такої тривалої інфляції – нарощування грошової пропозиції, яке полегшує здійснення економічного обороту, однак супроводжується певним зниженням купівельної спроможності самої національної грошової одиниці.

Водночас, нарощування обсягів грошового обороту стало основою для найбільш позитивного досягнення останніх років – суттєвого зростання грошових доходів населення. Частка сукупних грошових доходів населення у ВВП України за роки зростала: у 2001 році вона складала 53,5 % від ВВП, у 2002 – 82 %, у 2003 – 80,6 %, 2004 – 79,5 %, 2005 – 86,4 %, далі стабілізувалася на рівні майже 90 %. При цьому заробітки і пенсії незаможних категорій населення збільшувалися дещо швидше, ніж загальні макроекономічні параметри, і це надало змогу мільйонам громадян вийти з принизливого стану напівголодного існування. Навіть за оцінками

Світового банку, рівень бідності в Україні, обрахований за міжнародними методиками, унизився за період активізації економічного зростання з 38 % до 8 % – більш як у чотири рази [1]. Для будь-якої країни подібний прогрес у подоланні такого ганебного явища, як бідність, розглядалося б як безумовне досягнення і доказ високої ефективності державної політики.

Зрозуміло, що добробут будь-якого народу не може збільшуватися швидше, ніж зростає продуктивність суспільної праці в даній країні – це аксіома економічної теорії і простий висновок здорового глузду. В Україні на деякий час можна було допустити відхилення від загальних закономірностей макроекономіки з тої причини, що у нашій державі ще в період комуністичного будівництва була порушена природна пропорція між нагромадженням і споживанням, частка останнього у суспільному продукті стала в рази меншою, ніж у більшості країн розвинутого світу. До того ж, в перші роки незалежності відбулося не просто кризове падіння непотрібного виробництва, а суттєве скорочення відносної долі громадян у розподілі кінцевого продукту матеріального виробництва.

За 1991–1998 роки номінальна зарплата зросла у 61 795,5 разів, а споживчі ціни – у 217 400,9 разів, тобто індекс реальної заробітної плати склав 0,284. За 1991 – 1997 роки реальна зарплата впала на 65,7 %, рівень продуктивності праці – на 25 %, а обсяги виробництва – на 51 %. Міжгалузєва різниця досягала 1:3 в 1990 році, а в 1998 -склала 1:6. Зарплата 10 % найбідніших і 10 % найбільш високооплачуваних відрізнялася в 1990 році як 1:6, а в 1998 році – як 1:12. Доля зарплати у сімейних доходах знизилася на 21,6 % і складала в 1998 році лише 45,9.

При цьому централізоване будівництво житла за кошти держави фактично припинилося, а сам стан формування ринкової економіки затримався на рубежі первинного нагромадження капіталу з мінімальним рівнем оплати найманої праці, що не дозволяло навіть працівникам з пристойним для того часу заробітком будувати житло за власний кошт. Черга на отримання безоплатної квартири продовжувала нарощуватися і на закінчення ХХ століття досягла майже 2,7 млн. сімей [2].

Тому було вкрай необхідно, щоби українська держава усунула цю катастрофічну диспропорцію: "суспільство сприймає рух лише у бік зближення реального рівня життя в Україні з тими соціальними стандартами, які сформовані значною мірою під впливом розвинених європейських країн. Переважна більшість людей обурюються величезним, несправедливим розривом у рівнях життя різних верств, неможливістю для дуже багатьох чесних і кваліфікованих працівників забезпечити своєю працею гідне життя собі і своїй сім'ї" [3].

Лише після 2000 року почали збільшуватися грошові доходи людей, Україна впевнено вступила на той напрямок, який склався у розвинених країнах після Другої світової війни – переважна частина грошового обороту економіки здійснюється через руки населення. Мова не йде про те, що українці стали такими вже заможними – за купівельною спроможністю пересічного громадянина наша держава все ще займає передостаннє місце в Європі (по-заду лише Молдова), ВВП на душу населення не досягає і 3000 доларів США навіть за завищеним обмінним курсом гривні. Варто нагадати, що претендувати навіть на статус кандидата в члени ЄС країна може, маючи не менше 10 тис. доларів США на душу населення [4]. Однак саму по собі тенденцію нарощування купівельної спроможності громадян слід оцінювати як позитивну.

В економічній теорії політику, коли розвиток економіки стимулюється свідомим нарощуванням споживчого попиту, називають "кейнсіанською"; незважаючи на те, що в Україні на державному рівні концептуальною основою керівництва економікою нібито вважається ліберально-монетаристський підхід, можна очікувати, що і в подальшому влада не ризикне заморозити зростання грошових доходів громадян і подолати інфляцію остаточно. До сказаного слід додати, що інфляція останні роки стала невід'ємною характеристикою мало не всієї світової економіки. Причини цього явища не є предметом нашого розгляду, однак його слід сприймати як об'єктивну реальність і виходити з того, що у найближчі роки інфляційні тенденції в українській економіці зберігатимуться.

Зрозуміло, що внаслідок хронічної інфляції також зростає вартість будівництва. Про це свідчить об'єктивний аналіз, здійснений профільним міністерством: прямі будівельні витрати за 8 років після 2000 р. зросли в розрахунку на 1 кв. м. з 935 до 3361 грн., – у 3,6 рази [5]. Отже, ціна житла мала б зрости з тих же причин, як і всі інші ціни в країні. При цьому слід врахувати, що методика обрахунку інфляції спирається в основному на динаміку цін споживчих товарів нижчих цінних категорій, що входять до життєвого мінімуму, а вартість будівництва житла, принаймні сучасного, не відноситься до товарів для найбільш дешевих. Цілком закономірно, що зростання цін на нерухомість мають значно більшу волатильність, ніж розмах коливань цін мінімального споживчого кошика.

Водночас ціна житла останні роки зростала втричі швидше, ніж більшість інших товарів: якщо 1999 року ціна квадратного метра стандартної квартири в спальному районі Києва коливалася навколо 300 доларів США [6], то в першій половині 2008 року вона досягла в Києві 2790 доларів США [7]. Такий розрив вже не можна пояснити самою лише інфляцією. Причини цього в іншому – доки грошові доходи більшості громадян не перевищували певний мінімальний рівень, вони взагалі не мали можливості думати про поліпшення житлових умов. До 2000 року ринкова ціна житла фактична була менша за будівельну собівартість.

При зростанні рівня доходів громадяни не збільшують у відповідну кількість разів споживання харчів чи одягу – тепер основна частина приросту заощаджень може бути

спрямована на споживчі блага тривалого користування, в тому числі – і на житло. Так і відбулося – зростання платоспроможного попиту потягнуло за собою випереджальне зростання цін на нерухомість, спочатку в Києві, а надалі і інших регіонах України. Лише після цього відновилася інвестиційна активність у житловому будівництві.

Отже, інфляція не лише не стала перешкодою на шляху нарощування інвестиційної активності, а навпаки, вона (точніше, ті чинники, які до неї призвели, тобто зростання монетизації економіки і одночасне збільшення грошових доходів громадян) стимулює саме інвестиційні вкладення заощаджених коштів.

Однак наукове пояснення не виправдовує стану, коли житло перестає бути доступним навіть для працюючих з нормальною заробітною платнею. Питання житлових цін для нашої держави стало гострим з тої причини, що забезпеченість сучасним житлом значної кількості громадян непропорційно мала відносно до інших складових життєвого рівня. Якщо середня українська сім'я не так вже і відстає від мешканців розвинутих країн світу у звичках до користування, наприклад, побутовою електронікою чи автомобілями, то їх житлові умови відрізняються більш суттєво. На даний час у європейських країнах на кожного жителя в середньому припадає 30–45 кв. м. житла, у США – 64 кв. м. [8]. В Україні третина населення має менш ніж 9 кв. м. загальної житлової площі на одного мешканця, а середній показник забезпечення житлом у 4 рази менший, ніж відповідний параметр для США, у 2–3 рази – нижчий, ніж у країнах Європи. Насправді пересічний українець проживає в ще гірших житлових умовах, ніж це можна побачити крізь призму офіційної статистики. 116 тис. квартир в Україні є комунальними, тобто в кожній проживають кілька сімей; 4 млн. кв. м. житла віднесено до категорії старого та аварійного, майже 15 млн. кв. м. житла знаходиться в 5-ти поверхових великопанельних будинках першого покоління, будови 60–70-х років, які підлягають реконструкції [9]. В той же час медичною доведено, що збільшення житлової площі з 9 квадратних метрів до 11,5 сприяє зменшенню дитячої захворюваності відразу на 21 % [10].

Перспективи ліквідації цього становища поки що не проглядаються. У США середня сім'я змінює житло в середньому раз на 5 років, у Західній Європі – раз на 10–12 років, у Росії – на 36, в Україні – один раз на 48 років [11].

Отже, житлове питання зберігає характер національної першочергової проблеми, яка залишилася успадкованою від радянських часів.

Зрозуміло, що в умовах ринкового господарства радянський принцип забезпечення житлом за рахунок держави не має перспектив, основна частина житлового будівництва має здійснюватися за кошти самих потенційних власників житла. Власне, і світовий досвід беззаперечно свідчить про те, що за рахунок бюджетних ресурсів можливо вирішити житлові проблеми не більш ніж 15 % населення країни [12]. Всі інші мають забезпечити покращення житлових умов за власний коштом, тому головне завдання держави – створити можливості, щоби громадяни могли за рахунок особистих доходів не лише харчуватися і одягатися, але і мати сучасне житло.

У подорожчанин житла необґрунтовано обвинувачують будівельників. Між тим, основна частка подорожчаня припадає не на збільшення вартості будівельно-монтажних робіт чи матеріалів, а на отримання землі під забудову та інженерно-інфраструктурне забезпечення.

Інша справа, що будівельники у найближчих умовах не протидіють збільшенню вартості квартир і будинків – доки попит перевищує пропозицію, у них відсутня заінтересованість у будівництві дешевого житла. Основною складовою реального попиту на сьогодні є не купівля

житла для проживання, а використання нерухомості як інвестиційного інструменту – коли темпи інфляції вищі за середню депозитну ставку комерційних банків, як це склалося у 2007 році, а фондовий ринок все ще знаходиться в зародковому стані і взагалі не пристосований для потреб пересічних громадян, саме вкладення у нерухомість залишається найкращим інструментом для індивідуальних інвестицій. Високі темпи росту цін на житло перетворили житлову нерухомість у квазіфінансовий інструмент, що успішно конкурує з іншими фінансовими інструментами. Значні суми коштів, що раніш були розміщені у валюті або внесені на банківські депозити, тепер вкладаються в операції з нерухомістю. Як стверджує генеральний директор групи компаній "Український риелторський альянс" Ю.Литвин, "...лише 40 % із всіх позичальників купують квартири в кредит для себе. Інша маса – інвестори, які вкладають у будівництво, щоб дочекатися зростання ціни на квартиру й заробити" [13].

Однією з причин такого становища є той факт, що в нашій державі склалася практика, коли земельна рента не сплачується користувачем у вигляді поточних платежів протягом усього часу використання земельної ділянки, а одноразово стягується при кожному її перепродажу, тобто закладається у продажну вартість будівлі, на ній розташованої. Тому для того, щоб привести ціни новозбудованих квартир відповідність з доходами громадян, слід навести порядок у виділенні землі під житлове будівництво і запровадити механізм вилучення в доход держави земельної ренти, який на сьогодні практично відсутній. В усякому разі, практика стягування податку на землю з так званої "нормативної грошової оцінки" цю функцію не виконує, а спроби запровадження податку на нерухомість взагалі вже багато років залишаються безрезультативними.

Що стосується будівельників, треба створити умови для високоефективної і прибуткової діяльності, які рівною мірою відповідали б інтересам їх самих, а також загальнонаціональним та регіональним інтересам.

Цей баланс інтересів має знайти своє відображення в нових генеральних планах усіх регіонів країни. У цій і розробленій на її основі містобудівної документації повинні бути визначені буквально всі ділянки, на яких можливо яке-небудь будівництво.

Інформація про всі ділянки має бути відкритою. Кожна з них повинна мати задалегідь визначені умови, на яких вона може бути передана під забудову й у відповідності з якими на ній може бути щось побудоване і введено в експлуатацію. Тобто, земля і комерційна інформація про неї мають бути загальнодоступні в такому ж розумінні, як доступний будь-який товар на стенді супермаркету.

Держава і місцеві органи влади мають виділяти кошти з державного бюджету на інженерну підготовку територій, призначених під будівництво житла для найбільш масових категорій населення.

Слід визнати, у великих містах України вільних земель залишилося не так вже багато. Подальше ущільнення міської забудови знижує рівень якості життя тих, хто проживає там давно, тому викликає протести місцевого населення. Спроби муніципалітетів великих міст розширити свої території за рахунок прилеглих сільськогосподарських районів наштовхується на опір місцевої влади. Вихід з ситуації – в організації будівництва селищ-супутників, розташованих навколо великих міст на розумній відстані від них. При цьому умови, на яких земля може бути передана під забудову таких селищ-супутників, повинні містити такі містобудівні вимоги до проектно-архітектурних рішень, що забезпечать мінімальні витрати на будівництво житла, об'єктів соціально-культурного призначення і систем інженерного забезпечення цих селищ-супутників. При цьому місцева влада має бути зацікавлена у будівництві на своїх територіях, а не відбиватися від нього. Необхідно запро-

вадити механізми, за якими на користь муніципального бюджету житлових поселень надходила б суттєва частина податків, які сплачують працівники за місцем своєї роботи. Масове будівництво житла й об'єктів соціально-культурного призначення має супроводжуватися покращенням соціальних стандартів і життєвого рівня населення в тих районах, на території яких ведеться масове будівництво, а не створювати конфлікти інтересів.

Одночасно зі створенням нормальних умов для зацікавленості будівельників і місцевих владних органів у масовому житловому будівництві, необхідно запровадити в життя додатковий, відсутній досі фінансовий інструмент, який би зробив житло більш доступним для населення.

Це має бути спеціальна програма державного фінансування масового житлового будівництва, в ході якої буде ліквідована житлова проблема як така. Термін дії спеціальних фінансових механізмів, що будуть запущені цими заходами, безумовно, буде обмежений часовими рамками, визначеними для вирішення цього спеціального завдання.

У чергу за субсидіями треба ставити не людей рівномірно по всій країні, а міста й окремі регіони. Справа в тім, що в Україні (як і в більшості інших, більш-менш великих країн) існує національний ринок будівельних послуг, матеріалів, виробів і робочої сили, але немає загальнонаціонального ринку житла (реальний ринок житла країни – це сукупність мало зв'язаних між собою локальних, міських і регіональних, ринків житла).

Поєднання черговості у наданні субсидій на придбання житла населенню різних регіонів з використанням будівельного потенціалу всієї країни незалежно від місця розташування того або іншого підприємства дозволить, поперше, знизити дефіцит будівельних потужностей і відповідних трудових ресурсів і, по-друге, уникнути виникнення величезного надлишку цих потужностей і відповідних трудових ресурсів після вирішення житлової проблеми.

Субсидіювати населення того або іншого регіону треба розпочинати тоді, коли місцеві влади підготують умови для одночасного будівництва житла для всього населення регіону, яке заслуговує на субсидії для купівлі житла. До складу таких умов має входити не лише виділення достатньої кількості земель, але й наявність відповідних потужностей будівельних організацій і підприємств будівельної індустрії. Якщо земля під будівництво, безсумнівно, має бути виділена з земельних ресурсів даного регіону, то замовлення на будівельні послуги і матеріали можуть бути розміщені й в інших регіонах країни. Зрозуміло, що повинен дотримуватися баланс між передбачуваним обсягом субсидій і обсягом розміщених замовлень на будівельні послуги.

1. Жизнь налаживается // Эксперт-Украина. – №27 (124), 9 июля 2007 г. 2. Побединська В.О. Банківське кредитування житлового будівництва в Україні. // "Фінанси України".- 1998. – №12, с. 7. 3. Лібанова Е. Кому вигідна дешева робоча сила? // Дзеркало тижня. – № 16 (645), 28 квітня – 11 травня 2007 р. 4. Газета "Дело", № 211, 07. 09. 2006 г. 5. Аналіз вартості житла в Україні // <http://minregionbud.gov.ua/> 1.10.2007. 6. "Контракти" переконані: час інвестувати у первинний ринок житла // Галицькі контракти, № 49, 6 листопада 1999 р. 7. Руденко В. Вторинна нерухомість і земля. // "Контракти", № 15, 14 квітня 2008 р.; див. також: Шацкий В. Проблемы долгосрочного кредитования строительства жилья // Будмайстер.-2001.-№9. 8. Шакум М.Л. Проблемы ипотечного кредитования в России. // "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование". – 2002. – №4(13). 9. "Урядовий кур'єр", №181-182 від 26 вересня 1996 р. 10. Губернский Ю.Д., Лицквич В.К. Жилище для человека. // М.: Стройиздат.- 1991, с. 94-95. 11. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла. Кн.1. // Київ. – Вид. "Києво-Могилянська академія". – 2006. 8. 12. Пономарев В.Н. Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование. // "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование". – 2004. – №1(18). 13. Цимбалюк А. Спешите взять кредит! // Газета по-киевски, № 65, 21 марта 2008 г. 14. <http://smi.liga.net/articles>.